

University of Groningen

Artikel 7

Vols, M.

IMPORTANT NOTE: You are advised to consult the publisher's version (publisher's PDF) if you wish to cite from it. Please check the document version below.

Document Version

Publisher's PDF, also known as Version of record

Publication date:

2011

[Link to publication in University of Groningen/UMCG research database](#)

Citation for published version (APA):

Vols, M., (2011). *Artikel 7: 231 lid 2 BW*, Nr. BP2433, jan. 31, 2011.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

The publication may also be distributed here under the terms of Article 25fa of the Dutch Copyright Act, indicated by the "Taverne" license. More information can be found on the University of Groningen website: <https://www.rug.nl/library/open-access/self-archiving-pure/taverne-amendment>.

Take-down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Downloaded from the University of Groningen/UMCG research database (Pure): <http://www.rug.nl/research/portal>. For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to 10 maximum.

Trefwoorden

Art. 174a Gemeentewet
Woningsluiting
Woonoverlast
Buitengerechtelijke ontbinding huurovereenkomst

Domein

Burger bestuur, Openbare orde en Veiligheid

Subdomein

Woningsluiting

JG-nummer

11.0033

Kern

Verhuurder en gemeente zijn aansprakelijk na de onrechtmatige sluiting van een woning en de daarop volgende onrechtmatige ontbinding van de huurovereenkomst.

Instantie

De voorzieningenrechter Rechtbank Breda, 229239/KGZA 10-783

Datum

31 januari 2011

Partijen

Halilovic tegen de gemeente Tilburg en Tilburgse woningstichting Tiwos

Wet en artikelen

Gemeentewet, art. 174a.
Burgerlijk Wetboek, art. 7:231 lid 2.

Samenvatting

De burgemeester van Tilburg sluit op grond van artikel 174a Gemeentewet de woning van Halilovic. Verhuurder Tiwos ontbindt de huurovereenkomst op grond van artikel 7:231 lid 2 BW. Vervolgens verklaart de rechtbank het ingestelde beroep tegen het besluit op het bezwaarschrift gegrond. De burgemeester heeft volgens de rechtbank zijn besluit onvoldoende gemotiveerd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bekrachtigt deze uitspraak van de rechtbank.

Halilovic vordert in kort geding dat de gemeente Tilburg en Tiwos worden veroordeeld tot het aanbieden van een passende woning in Tilburg. Verder vordert Halilovic dat Tiwos de plaatsing op de zwarte lijst verwijdt. Door deze plaatsing komt Halilovic in de gemeente Tilburg niet meer in aanmerking voor een huurwoning van één van de woningcorporaties

De voorzieningenrechter wijst de vordering tegen de gemeente af omdat de gemeente onweersproken heeft gesteld dat zij niet beschikt over een woningvoorraad en dat haar contacten met de Tilburgse woningcorporaties ontoereikend zijn om toewijzing van een woning aan Halilovic af te dwingen. Wel overweegt de voorzieningenrechter dat de leer van de formele rechtskracht meebrengt dat het sluitingsbevel en de eerste beslissing op het bezwaarschrift onrechtmatig zijn. De gemeente is daarom civielrechtelijk aansprakelijk en

moet de schade vergoeden die Halilovic lijdt ten gevolge van deze onrechtmatige besluiten. De gemeente heeft als voorschot reeds 5000 euro uitgekeerd aan Halilovic.

De voorzieningenrechter wijst de vorderingen tegen Tiwos toe. De woningstichting stelt dat de vastgestelde onrechtmatigheid van het sluitingsbevel van de burgemeester rechtens geen afbreuk doet aan de buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst. De ontbinding is gebaseerd op de daadwerkelijke sluiting van de door Halilovic gehuurde woning. De voorzieningenrechter overweegt dat het juist is 'dat effectuering van een sluitingsbevel Tiwos de bevoegdheid geeft om de huurovereenkomst voor de gesloten woning buitengerechtelijk te ontbinden'. Desalniettemin worden volgens de voorzieningenrechter 'de rechtsgevolgen van de onrechtmatigheid van het sluitingsbevel voor de rechtsverhouding tussen de huurder en de verhuurder (..) geregeerd door het reguliere verbintenissenrecht. De onrechtmatigheid van het sluitingsbevel brengt daarom naar het oordeel van de voorzieningenrechter mee dat de grondslag van de daarop gebaseerde ontbinding achteraf onjuist blijkt te zijn, zodat de ontbinding in rechte geen stand kan houden.' (MV)

Noot:

1. De sluiting van de woning van de Tilburgse 'overlastfamilie' Halilovic is vaker onderwerp van bespreking in dit tijdschrift geweest. De burgemeester sluit in mei 2009 de woning op grond van art. 174a Gemeentewet (de Wet Victoria). In december 2010 acht de Afdeling dit sluitingsbesluit van de burgemeester onvoldoende gemotiveerd (zie hieromtrent Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 1 december 2010, *JG* 11.018 m. nt. M. Vols. Kritisch over de uitspraak van de Afdeling is Rogier in de *Gemeentestem* 2011/27). Onderliggende zaak betreft het civielrechtelijke gevolg op de onrechtmatige sluiting van de woning.

2. Na sluiting van een woning is de verhuurder op grond van art. 7:231 lid 2 BW bevoegd om de eventueel bestaande huurovereenkomst zonder de gebruikelijke tussenkomst van de rechter te ontbinden. De verhuurder moet indien de inmiddels ex-huurder de woning niet wil ontruimen nog wel bij de kantonrechter een veroordeling tot ontruiming vorderen. In onderliggende zaak was dat niet nodig aangezien de burgemeester van Tilburg de familie ook verplichtte de woning te ontruimen, zonder dat hij daartoe bevoegd was (zie hieromtrent de annotatie bij Voorzieningenrechter Rechtbank Breda, 5 juni 2009, *JG* 09.0073).

3. In de jurisprudentie zijn meerdere voorbeelden te vinden van verhuurders die met succes na de buitengerechtelijke ontbinding volgend op bestuursrechtelijke sluiting bij de kantonrechter een veroordeling tot ontruiming van de woning vorderen (zie Ktr. Rb. Maastricht 27 november 2008, rolnr. 08-4525; Ktr. Rb. Rotterdam 31 december 2010, *LJN*: BP4555; Ktr. Rb. Haarlem 25 januari 2011, *LJN*: BP2232). Uit onderliggende zaak blijkt dat aan toepassing van de mogelijkheid van buitengerechtelijke ontbinding voor de verhuurder en gemeente (financiële) risico's verbonden zijn. De rechtsgevolgen tussen de huurder en de verhuurder worden beheerst door het reguliere verbintenissenrecht, ook als het bestreden besluit achteraf onrechtmatig blijkt te zijn. Dit stemt niet overeen met hetgeen de wetgever bij de totstandkoming van de Wet Victor voor ogen had. De wetgever stelde namelijk dat het risico van aansprakelijkheid en eventuele schadeplichtigheid bij de betreffende gemeente ligt (zie *Kamerstukken I* 2001-2002, 24 549, nr. 78, p. 5).

4. Desalniettemin ligt de beslissing van de voorzieningenrechter te Breda mijns inziens voor de hand. De in artikel 7:231 lid 2 BW neergelegde buitengerechtelijke ontbindingsmogelijkheid verleent de verhuurder een bevoegdheid en legt hem geen verplichting tot ontbinding op. Het is op zijn minst merkwaardig te noemen dat de verhuurder –die zich baseert op een sluiting die gegrond is op een nog herroepelijk besluit– niet aansprakelijk is. In vergelijking: ook diegene die handelt op basis van een kort gedingvonnis dat in de bodemprocedure geen stand houdt, wordt geacht op eigen risico te handelen. Indien

de winnende partij in kort geding het vonnis al ten uitvoer heeft gelegd, lijdt de verliezende partij schade. Omdat de winnende partij wist of behoorde te weten dat hij zijn handelen baseerde op een voorlopige maatregel is hij aansprakelijk voor de daardoor veroorzaakte schade. Bij de toepassing van de bevoegdheid uit art. 7:231 lid 2 BW doet zich een vergelijkbare situatie voor. In de meeste gevallen baseert de verhuurder de ontbindingsbevoegdheid op een sluiting die nog in rechte aan te tasten is. Indien de verhuurder ervoor kiest om dan al toch tot ontbinding over te gaan, dan doet hij dat op eigen risico. (Michel Vols, m.vols@rug.nl)

Vindplaats

LJN-nr. BP2433.

Zie www.openbareorderecht.nl en www.openbareorde.nl